

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.E.G. n. 298/2020

promossa

BANCA CARIGE SpA cassa di RISPARMIO di GENOVA ed IMPERIA
fusa con BANCA CARIGE ITALIA SpA cassa di RISPARMIO di GENOVA ed IMPERIA

Pocuratore **BRAMITO SPV SpA**

Cessione Credito a CREDITO FONDARIO SpA

Conferisce procura finale:

PALATINO SPV SpA – via Piemonte n. 38 – ROMA (RM)

CONTRO

Coniugi

Giudice Dott.ssa **Silvia COCCO**

data di assunzione dell'incarico: 03 Giugno 2022

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DOPO 2° ACCESSO del 15/04/2024**

Immobili pignorati:

Comune di Quartu S.E. - via Rio Solanas n. 08

1. immobile residenziale – *villetta indipendente; coordinate catastali del catasto NCEU-*

a) sub 1 - Foglio 60- mappale 2358- cat. A/3 – cl 2 – vani 7,5 – rendita catastale € 464,81
– QUOTA 1/2 per coniuge;

b) sub 2 - Foglio 60- mappale 2358- cat. A/3 – cl 3 – vani 5 – rendita catastale € 361,52
– QUOTA 1/2 per coniuge;

c) sub 3 - Foglio 60- mappale 2358- cat. C/2 – cl 5 – 18mq – rendita catastale € 87,38 –
QUOTA 1/2 per coniuge;

d) sub 4 - Foglio 60- mappale 2358- cat. C/2 – cl 5 – 63 mq – rendita catastale € 305,85
– QUOTA 1/2 per coniuge;

e) sub 5 - parti comuni;

il tutto risulta costruito su un terreno foglio 60 mappale 2358.

Comune di Quartu S.E. - via Verbasco angolo via Pardinias –

Località FOXI unico lotto unito da due particelle

2. immobile Terreno agricolo vigneto – coordinate catastali del catasto NCEU

– Foglio 57- mappale 2025- Sup. are 26 e centiare 12 – reddito domenicale € 14,84 e
reddito agrario € 12,14 – QUOTA 1 / 2 per coniuge;

– Foglio 57 – mappale 2026 – Sup. are 5 e centiare 38 – reddito domenicale € 3,06 e reddito
agrario € 2,50 – QUOTA 1 / 2 per coniuge.

Comune di Quartu S.E. - Via Eleonora D'Arborea (vicino Conad ed Eurospin) -

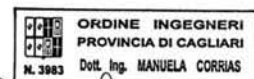
Località Santu Perdu

3. Immobile Terreno per area verde o Servizi - coordinate catastali del catasto NCEU

Foglio 8 – mappale 975 – sup. are 16 e centiare 65 – reddito domenicale € 19,78 e reddito
agrario € 10,32.

II CTU

Ing. Manuela CORRIAS



Manuela Corrias

Ing. Manuela Corrias – via Paruta n. 03 – 09131 CAGLIARI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DOPO 2° ACCESSO DEL 15/04/2024

La sottoscritta Ing. Manuela Corrias, residente a Cagliari (CA), con studio professionale in Cagliari (CA) via Paruta n. 03, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3893 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Cagliari, riceveva incarico dal Giudice Esecutore Dott.ssa SILVIA COCCO di esprimere consulenza tecnica onde valutare e stimare i beni pignorati.

In data 07/06/2022 la sottoscritta prestava il giuramento on line e gli venivano assegnati i 15 quesiti da risolvere. In data 14 Novembre 2023 eseguiva il primo accesso nell'immobile, ed in data 25/01/2024 consegnava la perizia tecnica. In data 02/03/2024 [REDACTED]

[REDACTED] osservazioni alla perizia tecnica. Il CTU risponde in data 04/03/2023 chiedendo un 'ulteriore sopralluogo per accertarsi di quanto descritto dalla parte eseguita. Il Giudice con istanza del 12/03/2024 dispone e accorda che si possa effettuare un secondo accesso. In data 15/04/2024, la sottoscritta CTU si reca alla casa indipendente per un secondo accesso accompagnata dal custode dell I.V.G.

L'udienza è stata rinviata direttamente al 26 Giugno 2024.

PREMESSA

Lunedì 15 Aprile 2024 alle ore 15:30, mi sono recata in via Rio Solanas n. 08 in Comune di Quartu S.E. così come concordato con l'addetto dell IVG., per il secondo accesso utile per eseguire un sopralluogo più dettagliato, alla luce delle disposizioni del Giudice, Dott.ssa Silvia Cocco, in data 12/03/2024 in seguito alle [REDACTED]

Queste osservazioni hanno messo in evidenza danni e problematiche dell'impianto idrico ed elettrico relative alla predisposizione dell'immobile all'allagamento, riscontrati dalla proprietaria nei vari anni di vita di questo immobile.

Al mio arrivo erano presenti il custode dell'IVG Michele Eresi, [REDACTED]

[REDACTED] Per meglio comprendere i fatti ed analizzare bene la situazione sono stata affiancata da un mio collaboratore specializzato in impianti idrici ed elettrici, [REDACTED]

In particolare tengo a precisare che le foto allegate alla perizia di parte con le osservazioni riportate risalgono ad un danno avvenuto nel 2022 in seguito ad un episodio ECCEZIONALE di pioggia in cui in realtà piovevano delle vere e proprie "bombe d'acqua".

Questo in un certo qual modo giustifica il fatto che al mio primo sopralluogo del 14 Novembre 2023 ho solamente potuto constatare l'umidità di risalita e del ristagno che l'acqua ha causato nei muri perimetrali dello scantinato. I muri si sono impregnati d'acqua perché l'evento ha fatto sì che l'acqua nello scantinato raggiungesse un'altezza di 60cm da terra e che, come è stato dichiarato dai figli, si è riusciti a smaltirla con difficoltà dopo un lungo periodo di 3 mesi. Ovviamente questo evento ha creato in tutti i muri perimetrali dello scantinato dei grossi distacchi d'intonaco, bolle, sfarinamento e sgretolamento intonaci. Dopo questo evento è stata murata la scala di collegamento che dallo scantinato accede internamente al piano rialzato, [REDACTED]

L'evento eccezionale dell'anno 2022 non causò alcun danno all'abitazione dell'esecutata al piano rialzato in quanto l'acqua per caduta si è accumulata solamente nella parte più bassa dell'immobile ovvero nello scantinato. Quindi questi segni di umidità o danni non sono riscontrabili nel piano rialzato.

RISPOSTA PUNTI N. 2 e N. 3

Di seguito si riporta quanto da me rilevato, osservato, analizzato e misurato in occasione del sopralluogo del 15 Aprile 2024, alla luce di quanto espresso nella premessa.

Questa parte risponde nel dettaglio ai punti n. 2 e n. 3 delle Osservazioni ricevute in data 02 Marzo 2023.

Gli elementi analizzati sono l'impianto elettrico piano seminterrato e piano rialzato, il vascone interrato contenente due vasche con le pompe sommerse ed infine il pozzo per l'approvvigionamento idrico.

La vasca interrata è posta all'esterno lungo il prospetto laterale sinistro della casa, sotto il loggiato ed al livello del solaio del seminterrato. Si accede al vascone da una bottola posta appunto sotto il loggiato di apertura 60cm x 60cm e si scende con una scala. Il vascone è abbastanza grande e misura 3.70m di larghezza per - 1.87m di profondità (sotto il piano zero) essa contiene a sua volta due vasche una di dimensioni 0.90m di larghezza e - 1.00m di profondità, quest'ultima attualmente è vuota è a secco e ha all'interno una pompa sommersa NON FUNZIONANTE; adiacente ad essa vi è un'altra vasca di dimensioni 0.60m x 0.60m più piccola, ma tuttoggi piena d'acqua e con all'interno una pompa sommersa con galleggiante, questa è funzionante. Le pompe sono collegate ad una presa posta sulla parete del vascone. Nella zona in fondo al vascone è presente anche una cisterna di circa 300 litri per la riserva idrica della casa, la quale ha tutte le predisposizioni per essere collegata ai pozzetti comunali per l'approvvigionamento idrico. Attualmente però non è collegata perché non esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie quindi si potrà usare quando il comune di Quartu farà i lavori per l'approvvigionamento idrico di acque potabile, in tutta la zona.

Le due pompe sono collegate direttamente con dei tubi dell'acqua che sono in polietilene neri e sono due uno per ogni pompa uno di diametro 50mm e l'altro da 32mm. Questi tubi neri sono volanti, a cielo aperto, posizionati in giardino, sia dalla parte della via Rio Solanas verso il portone d'ingresso al lotto, che dalla parte del giardino posteriore. La loro funzione è di portare fuori l'acqua dalle vasche verso queste due parti e quindi verso l'esterno del lotto. Il perimetro della casa è circondato da una caditoia con delle grate per far confluire l'acqua piovana e in modo da non far allagare il giardino, questa caditoia confluisce tramite un tubo grande all'interno del vascone interrato.

Nel 2022 quando c'è stato un evento di pioggia anomalo con bombe d'acqua il loro scantinato si è completamente allagato e l'acqua è arrivata ad un'altezza di 60cm ed è successo che ha toccato anche il quadro elettrico generale di tutta la casa, che sta nel sottoscala della zona del seminterrato, e quindi ha fatto andare in black-out tutto l'impianto elettrico, compreso gli interruttori delle pompe sommerse e della luce di tutta la casa.

In effetti la causa principale dell'allagamento avvenuta nel 2022 è da imputare al blocco delle due pompe per causa del black out, da cui di evince chiaramente che l'intervento urgente da effettuare è appunto l'eliminazione del quadro generale dal seminterrato e portare lo stesso quadro al piano

rialzato, ricostituendo tutti i collegamenti per i due piani da questa nuova posizione del quadro generale.

In questi ultimi due anni 2023 e 2024 non si è avuto per effetto delle piogge nessun effetto disastroso. L'evento accidentale, che ha creato questo fiume d'acqua che appunto ha allagato tutto il seminterrato, risale al 2022. Da un'attenta analisi dei fatti, la sottoscritta di concerto con l'impiantista ha valutato che l'acqua sia straripata dal pozzo, poichè è in collegamento con la falda acquifera. Il pozzo artesiano è presente nella parte del giardino anteriore, di questo pozzo i proprietari non conoscono la profondità, ma poichè serve per l'approvvigionamento idrico della casa ovvero per i bagni e la cucina, sicuramente pesca l'acqua dalla falda acquifera sotterranea. Si è portati a pensare che se si verifica un evento di pioggia eccezionale le falde salgono di livello ed aumentano la velocità di scorrimento dell'acqua, questa esce dal pozzo stesso, inonda i cunicoli con le griglie, che portano alla vasca interrata, qui le pompe presenti essendo piccole non riescono a smaltire tutta l'acqua in eccesso e poichè dentro questa vasca ci sono anche i tubi che passano sotto i vespai l'acqua che da qui ha tracimato è stata portata dentro lo scantinato anche da questi tubi. Lo stesso scantinato è provvisto di una scalita che dall'esterno del giardino posteriore accede a questo piano e da qui, poichè la scala è molto pendente, l'acqua è scesa con potenza ed è entrata nello scantinato, si è accumulata sino ad arrivare all'altezza di 60 cm, toccando i fili elettrici del quadro generale (posto sotto la scala) e creando un black out di tutta la casa.

Da un'indagine accurata sia con le case confinanti di tutta la zona, quando si verificano eventi piovosi eccezionali si allagano tutti gli scantinati delle case costruite nella zona di Flumini - Sant'Andrea; Inoltre controllando sulla Mappa DANNO AMBIENTALE delle carte del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) della Regione Sardegna; si è riscontrato che la via Rio Solanas ricade in una zona classificata con danno ambientale D2 ovvero MEDIO a cui corrisponde un RISCHIO IDROGEOLOGICO Ri2 MEDIO ed una PERICOLO P2 MEDIO.

Va da sè che la zona sembra essere costruita su una falda acquifera e che poichè tutte le case sono indipendenti nel giardino hanno tutte un pozzo, per l'approvvigionamento idrico delle acque bianche, è quindi presumibile che in primis l'acqua sovrabbondi da questo pozzo per poi straripare e andare in caduta nei seminterrati.

E' importante notare che sebbene la carta del PAI classifichi via Rio Solanas come un rischio alluvione medio e Danno appunto D2 MEDIO, in realtà essa stessa si trova circondata da tutte strade e zone con rischio alto di alluvione (vedi foto dove il colore rosso indica questo rischio elevato, mentre il colore giallo indica il rischio medio), va da se pensare che è una zona che potrebbe essere quasi sempre coinvolta dagli eventuali eventi gravi delle zone confinanti. Per questo motivo si ritiene comunque che la zona stessa sia sempre a rischio perché questo può essere indotto dalle condizioni al contorno. E' quindi indispensabile mettere in atto un urgente intervento così come prospettato in questa perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stralcio mappa danno potenziale – PAI (revisione 2023)
Nella foto la zona in via Rio Solanas n. 08

INTERVENTI RISOLUTIVI PROPOSTI

1) *Parte Impianto elettrico*

Per quanto sopra descritto, dal lavoro svolto durante il sopralluogo, dalla sottoscritta CTU e dal tecnico impiantista da me convocato, si è constatato che la prima cosa urgente da fare è di portare il quadro generale della casa, dal piano seminterrato al piano rialzato. Il tecnico si è munito di una sonda per ispezionare tutta la dorsale della linea elettrica del quadro generale, per testare in che punto è collegato il piano rialzato; si è trovato che arriva esattamente nella zona andito che accede alle e stanze da letto in prossimità della stanza matrimoniale, qui c'è una scattola di derivazione dalla quale si può tirare su la dorsale del quadro e collegare qui il quadro generale, precisamente portando lo stesso quadro e collegando qui tutti gli interruttori luci e prese della casa, quindi tutte le stanze, i due bagni, la cucina, andito, e soprattutto le n. 2 pompe sommerse ed infine la parte del giardino, con la pompa del pozzo artesiano per le acque bianche, il cancello automatico ed il citofono. Per questioni urgenti di sicurezza è necessario che il quadro generale sia in un posto sicuro e lontano da eventuali cause di allagamento eccezionali, o da calamità naturali, così che non si possa mai interrompere il funzionamento delle pompe a cui è attribuito l'importante ruolo di prosciugare il seminterrato, ma anche il giardino quando si verificano le piogge normali.

Questo lavoro non comporta scassi sul muro ma bensì il collegamento delle prese e degli interruttori la cui linea deve essere portata a questo quadro generale grazie alle scattole di derivazione in da cui possiamo intercettare i cavi elettrici.

Questo intervento i cui costi sono dettagliati sotto, comporta un necessario AUMENTO DI POTENZA DI ENERGIA ELETTRICA da richiedere all'ENEL per cui si dovrà passare dai 3kWATT attuali a minimo 6kWATT necessari.

COSTO LAVORI

- Dorsale elettrica da portare al piano rialzato;
- quadro generale da 36 moduli con interruttore magnetometrico da 32A e con i differenziali per ogni zona, così distribuiti:
 - differenziale per seminterrato 15A;



- differenziale casa che comprende: luci zona notte 10A, prese 15A; bagno 10A, cucina 15A ;
- differenziale per n. 2 pompe sommerse;
- differenziale giardino 10A che comprende: cancello elettrico, pompa del pozzo artesianoe e citofono;
- Collegamenti prese per ogni singola zona;
- Collegamenti interruttori per ogni singola zona;
- cavo elettrico tipo FG7 da 2mm - 4mm – 6mm.

TOTALE A CORPO € 13.000

Il totale a corpo di questo lavoro è di € 13.000 di cui € 10.000 di materiale e € 3.000 di manodopera.

2) Parte impianto pompe sommerse

Per quanto riguarda invece il discorso di efficacia delle pompe sommerse, si è riscontrato che le attuali pompe hanno una potenza pari ad n. 1cv per ciascuna e che sono di capacità e prevalenza insufficiente. Potrebbero essere sostituite con n. 2 pompe e precoisamente una da 2cv piccola ed una più grande da 3cv. E' inoltre fondamentale eliminare le prese elettriche a cui sono collegate queste pompe e che sono nella parete dentro il vascone. Le pompe sommerse devono invece essere collegate ed alimentate da un sottoquadro elettrico da posizionare nel vano tecnico presente sul prospetto posteriore della casa ad uso esclusivo solo delle due pompe sommerse. Questo sottoquadro deve contenere due differenziali ovvero due linee elettriche separate cioè una per ogni pompa. Il funzionamento delle pompe è gestito in modo che funzionino indipendenti e in maniera sequenziale cioè parte la prima pompa piccola da 2cv e se non dovesse riuscire a smaltire la quantità di acqua, parte in automatico la seconda pompa più grande da 2cv. Questa modalità permette di avere in perfetta efficienza entrambe le pompe sommerse tali da controllare anche eventuali casi eccezionale come quello verificatosi nel 2022. Considerando che inoltre, cosa di fondamentale importanza, il quadro generale ed il sottoquadro saranno posti nel piano rialzato in un luogo sicuro che eviterà la possibilità di essere toccati dall'acqua.

Si ricorda che attualmente una delle pompe sommerse è guasta e non funzionante.

Le pompe devono essere collegate con i tubi dell'acqua esistenti in polietilene neri che rimangono esterni a cielo aperto posizionati nel giardino sia dalla parte del cancello d'ingresso, che sversano l'acqua nella strada di Rio Solanas, e sia dalla parte del prospetto posteriore in cui l'altro tubo sversa nei campi che circondano la casa. E' inoltre necessario svuotare la vasca esistente, quella piccola, perchè è piena d'acqua sino all'orlo.

Questa situazione è indispensabile, anche se non è proprio l'ideale, cioè avere i tubi neri che sono a cielo aperto e che passano per i lati del giardino, ma sino a che il Comune di Quartu non risolve la situazione eseguendo i lavori di l'urbanizzazione primaria e secondaria, non si può fare altrimenti.

COSTO LAVORI

- n. 1 pompa di potenza 2cv;
- n. 1 pompa di potenza 2cv;

- sotto quadro da 10 moduli solo per pompe e con n. 2 differenziali da 10A per separare le due pompe ;
- cavi elettrici FG7 da 4mm per collegare le pompe al sottoquadro
- cavi elettrici FG7 a 4mm per collegare il sottoquadro al quadro generale
- collegamenti pompe ai tubi in polietilene neri esterni ed esistenti;
- svuotamento vasca piccola.

TOTALE A CORPO € 5.500

Il totale a corpo di questo lavoro è di € 5.500 di cui € 2.500 di materiale e € 3.000 di manodopera.

3) *Parte impianto idrico e collettori acqua calda e fredda*

Per quanto riguarda l'intervento sulle tubazioni idriche del collettore si è constatato che sono in rame e che nella sommità dove c'è il rubinetto che si apre sono totalmente incrostate di calcare, il quale ne impedisce l'apertura è necessario solo pulire con prodotti anticalcare e cambiare sia i rubinetti sostituendoli con dei nuovi e cambiare anche gli agganci che tengono i tubi dell'acqua verticali. I tubi stessi anche se in rame non sono ossidati e non sono da sostituire. Si escludono quindi i danni da corrente galvanica.

E' invece fondamentale importanza collegare i tubi in rame del collettore alla messa terra della casa. Con un cordino di rame da 2.5mm si collegano tra loro i tubi di rame del collettore, legandoli tra loro, e poi questo cordino si collega alla messa a terra della casa. Il collegamento alla messa terra generale della casa, dal sopralluogo effettuato è risultato già presente nello slot del contatore generale, si tratta di collegare a questo il cordino i tubi del collettore.

COSTO LAVORI

- Prodotto anticalcare
- Pulizia con utensili
- Nuovi rubinetti per collettori
- Nuovi morsetti per ogni tubo in rame
- Cavo da 2.5mm per collegare alla messa terra.

TOTALE A CORPO € 1.500

4) *Parte fognatura*

Per quanto riguarda invece le acque nere e quindi il convogliamento delle acque fognarie, queste sono collegate direttamente con una fossa settica posizionata nel giardino posteriore e di questo non si ha avuto nessun traboccamento o sversamento per cui si deduce che l'impianto fognario funzioni bene. Si fa però presente che con tutta probabilità la fossa settica sia a perdere, perché i proprietari dichiarano che non hanno mai chiamato un autosurgo per la pulizia e svuotamento della stessa.

Questa situazione continuerà a persistere fintanto che si aspetta che il Comune di Quartu, indica le gare d'appalto per la dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria per tutta la zona di Flumini - Sant'Andrea Frius.

CONCLUSIONI PUNTO N. 2 e PUNTO N. 3

In conclusione si deduce che il costo totale di tutti gli interventi urgenti da eseguire è così valutato:

Impianto elettrico generale CASA = € 13.000

Impianto elettrico SOLO POMPE SOMMERSE = € 5.500

Impianto idrico collettori = € 1.500

TOTALE COMPLESSIVO € (13.000+5.500+1.500) = € 20.000

Questo valore è ulteriormente sottratto dal valore complessivo valutato per la casa nella perizia depositata dalla sottoscritta CTU in data 25/01/2024.

Riepiloghiamo di seguito il valore dell'immobile casa indipendente alla luce di tutti gli interventi valutati dopo il sopralluogo del 15/04/2024:

- Il valore immobiliare calcolato dalla perizia tecnica dalla sottoscritta CTU, in data 25/01/2024 è il seguente:

$$331.66 \text{ mq} \times € 1.782/\text{mq} = € 591.018,12.$$

- Il deprezzamento riportato al quesito n. 03 della perizia da me consegnata in data 25/01/2024, è il seguente:

$$\text{totale deprezzamento} = € 3.000 + € 79.169,97 = € 82.170$$

Si conferma il costo lavori di € 3000 euro per il risanamento dello scantinato valutato nella perizia depositata il 25/01/2024, sia dell'umidità presente nei muri e sia per tinteggiare tutto il locale seminterrato.

- Il calcolo quindi del valore dell'immobile pignorato a cui va sottratto il valore di deprezzamento, della perizia del 25/01/2024 è il seguente:

$$€ 591.018,12 - € 82.170 = € 508.848,12$$

Alla luce del sopralluogo del 15/04/2024 si è venuti a conoscenza che [REDACTED]

Per cui si deduce che il valore calcolato dalla perizia del 25/01/2024 è pari a € 508.848,12 ad oggi è di proprietà per l'intero dell'esecutata [REDACTED]

Questo valore di € 508.848,12 va aggiornato con il deprezzamento del costo dei lavori urgenti e necessari per mettere in sicurezza la casa indipendente, da eventuali pericoli di alluvioni/allagamenti, i quali sono stati valutati pari ad un totale di € 20.000;

Da cui si ha il valore definitivo dell'immobile

Valore complessivo definitivo = € 508.848,12 - € 20.000 = € 488.848,12

A modesto parere di chi scrive è importante sottolineare che gli interventi proposti e dettagliati sia come esecuzione che come costi sono necessari per scongiurare un caso di calamità naturale e, quindi di portata eccezionale, come quella del 2022. Si vuole ulteriormente precisare che le osservazioni riportate si riferivano a danni e foto relativi a all' anno 2022. In questi due ultimi anni la casa ha resistito bene, senza subire allagamenti, neanche dalle normali piogge che si sono verificate tra il 2023 ed il 2024.

Dalle osservazioni depositate da [REDACTED] è quindi tratto spunto per progettare l'intervento proposto in questa relazione ai fini cautelativi e per mettere al sicuro l'intero lotto e la casa, qualora si dovesse verificare un caso anomalo di calamità naturale legato alle piogge o a allagamenti vari dovuti anche al fatto che la zona circostante si trova in zona D1 con rischio elevato di allagamenti.

Ricordo che la situazione dei danni da umidità riscontrata nel locale seminterrato il giorno del secondo accesso ovvero il 15 Aprile 2024 è la stessa che trovai il giorno del primo accesso il 14 novembre 2023.

Questo per sottolineare il fatto che eventi eccezionali come l'allagamento del 2022 non sono più accaduti e che l'immobile ad oggi è in grado di smaltire le quantità acque prodotte dai normali giorni piogge, ovviamente è necessario avere le pompe sommerse entrambi funzionanti.

Per quanto sopra esposto si conferma l'importo lavori di € 3.000 euro previsto per il risanamento di tutto il locale seminterrato.

RISPOSTE AGLI ALTRI PUNTI N. 1, 4, 5, 6

Ai fini di una maggior completezza delle indagini peritali, si ritiene utile riportare per iscritto tutte le informazioni ricevute dai figli dell'esecutata, durante il sopralluogo del 15/04/2024. La sottoscritta CTU ha ritenuto necessario aggiornare le risposte esposte dalla [REDACTED]

RISPOSTA PUNTO N. 1 (aggiornamento quote e proprietà)

In seguito al sopralluogo avvenuto in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Viola, pertanto si ritiene utile riportare gli aggiornamenti in seno alle quote di proprietà ed allegare i nuovi documenti.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Successivamente è stata registrata la successione con le volture catastali Volume 88888 n. 68967 del 14/02/2024 e con trascrizione n. 6711.5/2024 in atti dal 19/03/2024.

E' importante sottolineare che entrambi i figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rimane anche l'unica esecutata della causa n. 298/2020 per la quota di 1/1 dell'intero di TUTTI I BENI PIGNORATI.

Si conferma che è stata pagata l'imposta di successione.

In data 19/03/2024 è stata quindi aggiornata la documentazione catastale per cui risulta in atti al catasto la visura aggiornata degli immobili pignorati tutti a nome [REDACTED]

A tal proposito si allegano i documenti aggiornati:

- Visura catastale a nome [REDACTED] per la quota intero
- Domanda di successione e voltura
- Certificato di morte [REDACTED]
- Certificato di eseguita dichiarazione e pagamento imposta, con scritto che i figli rinunciano a tutta l'eredità.

RISPOSTA PUNTO N. 4

La copertura che copre le n. 3 verande crea un loggiato che corre per quasi tutto il perimetro della casa. Questa copertura è costruita con tronchi in legno di castagno chiuso con l'incanniciato che è allettato con la malta di cemento ed il tetto finale realizzato con tegole a tipologia coppo sardo. Ritengo che i tronchi in legno siano ben sostenuti da dei pilastri rivestiti in mattoncini faccia vista i correnti del tetto poggiano sul muro portante della casa tramite un alloggio a scarpa e poi poggiano su un tronco che poggia sui pilastri 30x30 cm distanziati di 3.00m tra di loro perchè sono disposti in numero 14 lungo il perimetro della casa. La situazione è quindi stabile e ben dimensionata.

Attualmente ritengo che poiché questo tetto/copertura non ha mai subito alcuna manutenzione sia necessario intervenire sui tronchi in legno con apposito antitarlo e con un prodotto impregnante per il nutrimento del legno. Inoltre è necessario riempire le zone in cui si è degradata la malta di allettamento delle canne, soprattutto nella parte finale del tetto, dove le travi poggiano sui pilastri.

Questo trattamento è necessario per mantenere in buona salute il tetto.

Per quanto riguarda la stabilità il tetto è in buono stato, ma se non si fanno le manutenzioni, come qualsiasi altro elemento strutturale, si degrada e diventa fatiscente.

RISPOSTA PUNTO N. 5 e PUNTO N. 6

Si conferma quanto scritto nella perizia tecnica del 25/01/2024 e quanto scritto nelle risposte da me depositate in data 04/03/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

Sulla scorta del sopralluogo effettuato per controlli, rilievi, misurazioni ed accertamenti vari, lo scrivente ritiene evadere il mandato ricevuto richiamando quanto esposto nel corso della presente perizia in ordine all'individuazione, descrizione, analisi costi, interventi proposti e ri-valutazione della proprietà casa indipendente.

Tanto si è ritenuto esporre in evasione all'incarico ricevuto.

Cagliari li 18/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

Ing. Manuela Corrias



Manuela Corrias

Si Allegano:

- Planimetria generale lotto casa indipendente con posizione del pozzo artesiano – vascone con pompe sommerse – fossa settica.
- Certificato di morte [REDACTED]
- Visura catastale a nome [REDACTED] proprietaria per la quota intero;
- Domanda di successione e voltura;
- Certificato di eseguita dichiarazione e pagamento imposta, con scritto che i figli rinunciano a tutta l'eredità;
- Verbale 2° accesso firmato dai presenti;
- Documento foto allo stato attuale del 15/04/2024;
- PAI – mappa rischio idrogeologico e danno ambiente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

